

Der Verwaltung liegt ein Antrag auf Erweiterung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Berkenroth vor.

Der Antragsteller beantragt, ein Teilstück des Grundstücks Gemarkung Marienberghausen, Flur 61, Flurstück 454 in die Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Berkenroth einzubeziehen (s. Anlage 1 – Übersichtsplan, Anlage 2 Luftbild).

Der Antragsteller hatte im August 2010 einen Vorbescheid für die Errichtung eines Einfamilienhauses in dem beantragten Erweiterungsbereich beantragt.

Der Antragsteller beabsichtigte, das geplante Einfamilienhaus so zu errichten, dass es noch innerhalb der Fläche liegt, die als gemischte Baufläche ausgewiesen ist, teilweise gehört diese Fläche jedoch zum Außenbereich (siehe Anlage 3 – Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Ortslagenabgrenzungssatzung).

Über die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB zu diesem Vorhaben hat der Planungs- und Umweltausschuss in seiner Sitzung am 05.10.2010 beraten und das gemeindliche Einvernehmen mehrheitlich erteilt. (s. DS Nr. 10/0497).

Obwohl der Bauaufsicht gegenüber die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gem. § 36 BauGB erklärt wurde, bekam der Antragsteller die telefonische Auskunft, es könne nur dann ein positiver Vorbescheid erteilt werden, wenn die Ortslagenabgrenzungssatzung entsprechend der vorhandenen Ausweisung im Flächennutzungsplan erweitert würde. Es sei nicht möglich, ohne entsprechende Änderung der Satzungsgrenze einen positiven Vorbescheid zu erteilen, da ein erheblicher Gebäudeanteil dann außerhalb der Satzungsgrenze errichtet würde.

Das Flurstück 454 ist im westlichen Teil bereits mit einem Wohngebäude bebaut. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Nümbrecht ist dieses Grundstück im Bereich der heute bereits bebaut ist, als gemischte Baufläche ausgewiesen. Teilweise, direkt an die Wohnbauflächen angrenzend, ist das Grundstück als Ausgleichsfläche sowie als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen

Das Grundstück grenzt nördlich an die Ringstraße und westlich an den Nussbaumweg sowie an ein Grundstück mit Wohnbebauung an. Im südlichen Bereich hat das Grundstück ebenfalls eine Ausweisung als Wohnbaufläche und grenzt ebenfalls an den Nussbaumweg an. An der östlichen Seite grenzt das Grundstück an landwirtschaftliche Nutzungen. (siehe Auszug aus dem Flächennutzungsplan – Anlage 3).

Das Grundstück liegt, mit dem größten Teil des als Wohnbaufläche ausgewiesenen Bereiches, innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Änderung der Ortslagenabgrenzungssatzung für die Ortschaft Berkenroth.

Die Voraussetzungen für eine Satzungserweiterung liegen aus Sicht der Verwaltung vor. Insbesondere ist die städtebauliche Prägung der jetzt vorgeschlagenen Teilfläche gegeben, da die gegenüberliegenden Grundstücke ebenfalls bebaut sind, so dass eine Satzungserweiterung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist (§ 34 Abs. 4, Satz 1 Nr. 3 BauGB).

Weiterhin darf durch die Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet werden. Ebenso dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete + Vogelschutzgebiete) bestehen. Beide Voraussetzungen (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 und 3 BauGB) sind hier erfüllt.

Ferner ist die Erschließung gesichert.

Das Planungsbüro Grüner Winkel, Grunewald hat bereits die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erstellt. Die Durchführung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch Abschluss eines städtebaulichen Vertrages mit dem Antragsteller gesichert.

Beratungsverlauf:

FBL Schneider erläutert den Sachverhalt und beantwortet zur Zufriedenheit Fragen der Ausschussmitglieder.

Nach kurzer Beratung fasst der Planungs- und Umweltausschuss folgenden Beschluss: